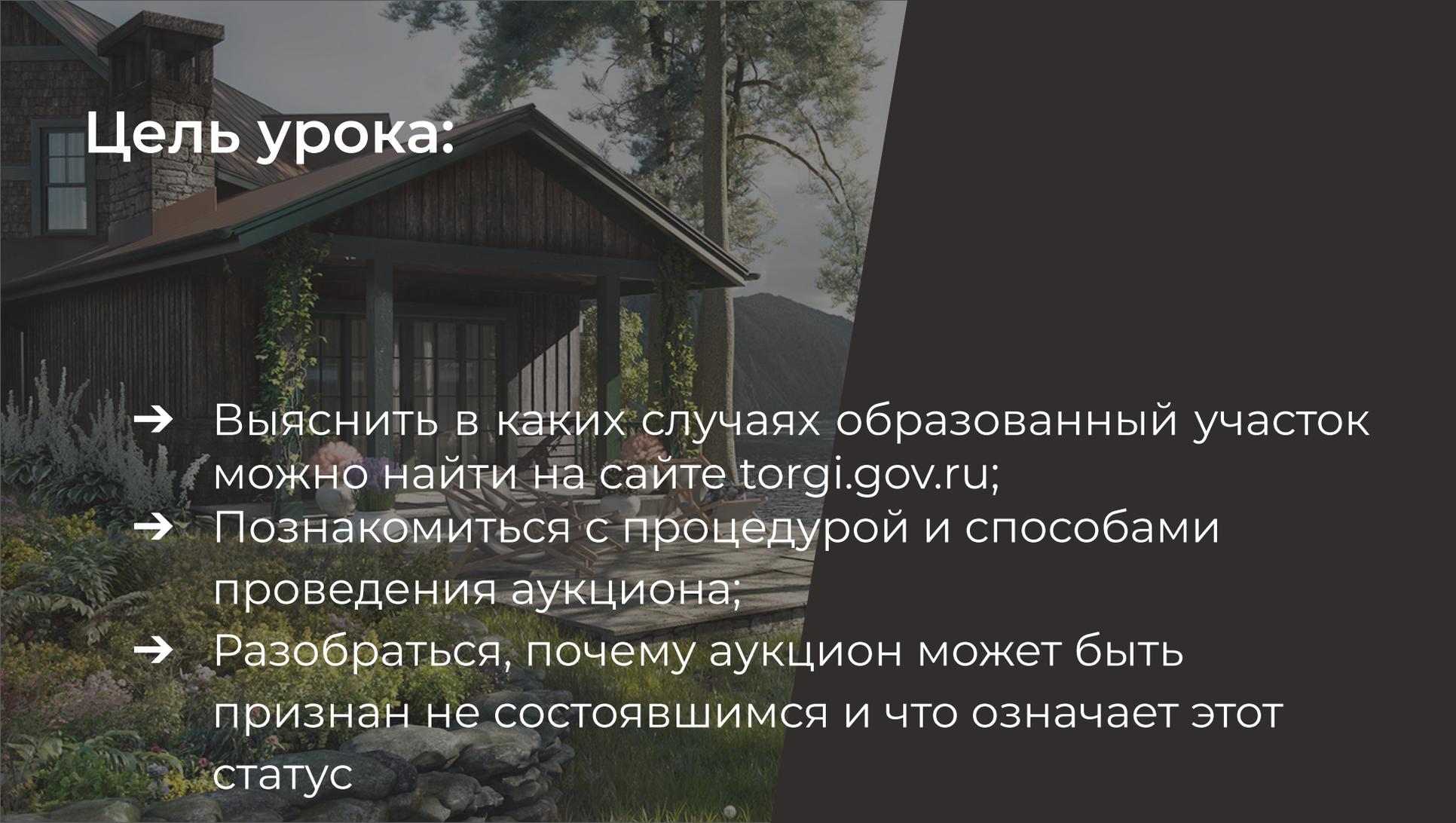


ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС 2.0

Конспект
Модуль

УРОК 9
Мой участок



Цель урока:

- Выяснить в каких случаях образованный участок можно найти на сайте torgi.gov.ru;
- Познакомиться с процедурой и способами проведения аукциона;
- Разобраться, почему аукцион может быть признан не состоявшимся и что означает этот статус

В соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ, в случае если у Администрации не нашлось оснований для отказа по заявлению о предварительном согласовании участка, то:

Подпункт 1 пункта 1	Уполномоченный орган обеспечивает опубликование извещения о предоставлении участка на официальном сайте уполномоченного органа в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет",	<ul style="list-style-type: none">- Администрация обязана оповестить граждан, если найдутся желающие получить этот участок- Срок размещения извещения 30 дней- Цена участка будет определена как "0"
Пункт 4	Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе.	В период размещения извещения о поступившем заявлении на предварительное согласование каждый желающий может обратиться в Администрацию с намерением побороться за этот участок
Подпункт 2 пункта 7	В случае поступления в течение 30 дней заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления участка лицу, обратившемуся с заявлением. В этом случае уполномоченный орган обеспечивает образование участка и принимает решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды.	<ul style="list-style-type: none">- Заявитель по предварительному согласованию предоставления участка получит отказ "Поступило заявление от 3-х лиц"- Администрация начнет подготавливать документы для проведения аукциона и постановку участка на кадастровый учет- Сроки организации аукциона не регламентированы, в среднем на это уходит 4-6 месяцев- Нужно самостоятельно отслеживать появление участка в качестве лота аукциона на сайте torgi.gov.ru

Важно! Фиксировать для себя информацию по поданным заявлениям на образованные участки: местоположение и площадь участка; номер, присвоенный заявлению; полученный результат на каждом из этапов и прочее.

torgi.gov.ru - Общая информация о проведении аукциона

В каждом лоте аукциона в документах есть Извещение, в котором указывается вся нужная информация:

- Кто может участвовать в аукционе (физ. лицо/юр.лицо/ИП);
- Срок окончания приема заявок и дата проведения самого аукциона;
- Формат и место проведения аукциона (если аукцион электронный, то будет указано название электронной площадки);
- Предмет аукциона, начальная цена и шаг аукциона;
- Данные по участку (кадастровый номер, площадь, местоположение, ВРИ и прочее);
- Сведения о правах на земельный участок, об ограничениях прав и о допустимых параметрах строительства;
- Техусловия подключения к коммуникациям;
- Размер обеспечительного платежа, порядок его внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств в качестве обеспечительного платежа;
- Порядок, форма и срок приема и отзыва заявок;
- Условия и срок заключения договора аренды.

Важно!

- ❖ Внимательно, не пропуская ни одного пункта, ознакомьтесь с текстом Извещения
- ❖ Если в разделе “Документы” выложен шаблон договора аренды, то внимательно его прочитайте и ознакомьтесь с указанными условиями (на случай, если, например, в договоре аренды указаны какие-либо исключительные условия расторжения договора аренды по причине выкупа участка в собственность)
- ❖ Если вы становитесь победителем или единственным участником аукциона, то уплаченный обеспечительный платеж пойдет в счет оплаты арендной платы по договору аренды
- ❖ Если после подачи документов вы не стали победителем/единственным участником - уплаченный обеспечительный платеж возвращается в течении 3-х дней
- ❖ Если вы стали победителем/единственным участником, но уклоняетесь от подписания договора аренды, то обеспечительный платеж НЕ ВОЗВРАЩАЕТСЯ

torgi.gov.ru - официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов

- В период с 1 января по 1 октября 2022 будут функционировать две версии сайта: новая и старая;
- В переходный период, начиная с 1 января 2022 года, на новой версии сайта будет размещаться только информация по проведению торгов в электронном виде. Информация по торгам, которые проводятся в офлайн режиме (с личным присутствием) до 1 октября 2022 года будет размещена на старой версии сайта;
- До 1 октября 2022 года информация (извещение) о поступлении заявления о предварительном согласовании (где указана нулевая цена участка) размещается на старой версии сайта;
- С 1 октября 2022 года информация по всем торгам будет размещаться только на новой версии сайта;
- Регистрация ни на старой, ни на новой версии сайта torgi.gov.ru не требуется.

Навигация на старой версии сайта torgi.gov.ru

Вид торгов	Раздел	Статус	О чем раздел
Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории 	“В процессе подачи заявок”	По умолчанию “Объявлен”	Информация по объявленным аукционам и заявлениям с нулевой ценой, которые находятся в процессе приема заявок о намерении участвовать в аукционе
	“Архив”	Выбор нужного статуса из списка	Информация по завершенным/несостоявшимся аукционам - для анализа данных и сбора статистики

Проведение аукциона офлайн (с личным присутствием)

Заявка на участие в аукционе состоит из:

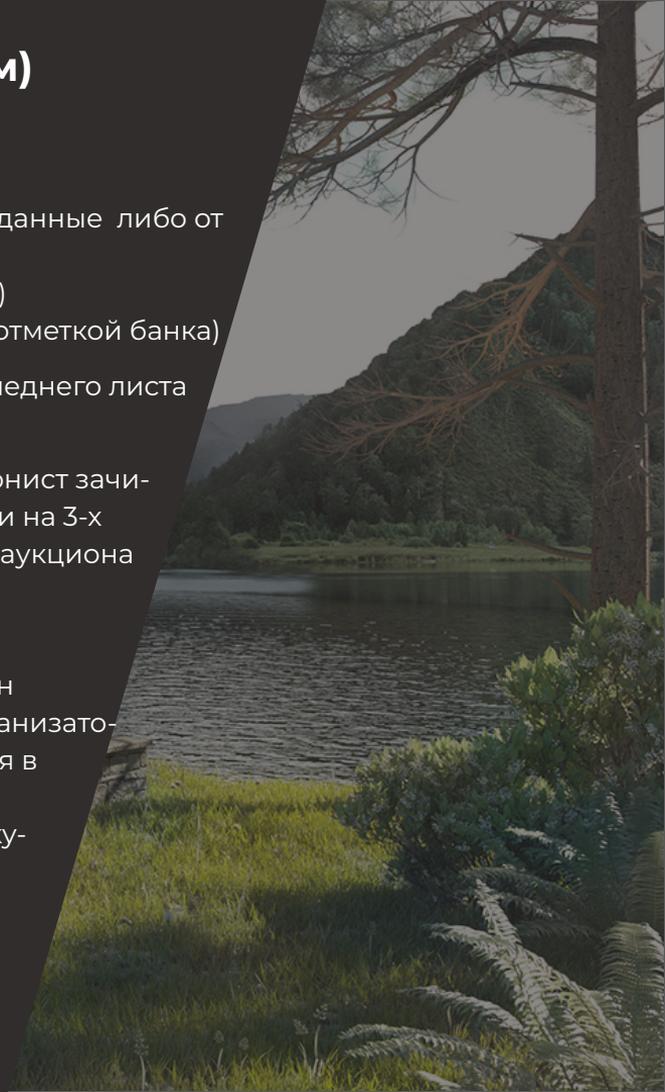
- 1) Подписанного бланка заявки на участие в аукционе (Скачать шаблон и заполнить данные либо от руки, либо на компьютере)
- 2) Копии документа, удостоверяющего личность заявителя (все 20 страниц паспорта)
- 3) Документа, подтверждающего внесение обеспечительного платежа (копия чека с отметкой банка)

Весь пакет документов прошивается, страницы пронумеровываются, на обороте последнего листа фиксируется количество листов и подтверждается подписью заявителя.

Каждому участнику аукциона выдается карточка с индивидуальным номером. Аукционист зачитывает ставки. Поднятая карточка участника засчитывается как сыгранная ставка. Если на 3-х ударах молотка никто не перебьет эту ставку, то объявляется победитель. Результаты аукциона оформляются протоколом (2 экземпляра), который составляет организатор аукциона.

Важно!

- ❖ Оригиналы документов подаются в тот орган, который проводит аукцион
- ❖ Обеспечительный платеж переводится на счет Администрации или организатора торгов. Реквизиты для оплаты обеспечительного платежа указываются в извещении к Лоту аукциона
- ❖ В момент подачи документов - принимающая сторона не проверяет документы. О допущенной ошибке вы можете узнать в день проведения аукциона - вы будете исключены из участников (исправить ошибку после подачи документов не возможно)



Проведение аукциона в электронной форме

С 1 января 2022 года информация об электронных аукционах размещается на новой версии сайта torgi.gov.ru

На данный момент Правительство РФ определило 8 площадок, которые имеют право обеспечивать проведение электронных аукционов:

- | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1) Система торгов Сбербанк-АСТ | 5) Национальная электронная площадка Фабрикант |
| 2) Единая электронная торговая площадка | 6) Всероссийская универсальная площадка |
| 3) Общероссийская система электронной торговли | 7) Федеральная электронная торговая площадка ТЭК-Торг |
| 4) Электронная площадка России (тот самый РТС) | 8) Электронная торговая площадка ГПБ |

Важно!

- ❖ Информация о том, на какой площадке будет проводиться аукцион указывается в извещении к Лоту аукциона
- ❖ Для оплаты обеспечительного платежа денежные средства необходимо перевести на свой аналитический счет площадки проведения электронных торгов. Когда вы принимаете участие в электронных торгах, то размер обеспечительного платежа блокируется на аналитическом счете. Если вы не стали победителем или единственным участником, то денежные средства возвращаются на ваш аналитический счет в течении 3х рабочих дней.
Денежные средства с аналитического счета могут быть возвращены на расчетный счет в течении 3-х дней
- ❖ На каждой площадке свои требования к электронной подписи, которые можно найти сайте этой площадки
- ❖ В документах Лота аукциона можно найти памятку по участию в аукционе в электронной форме, где указано как зарегистрироваться на площадке, как и где получить электронную подпись, как подать заявку на участие, перевести деньги на аналитический счет и как участвовать в аукционе
- ❖ Муниципалитет вправе изменить площадку для проведения электронных торгов

Аукцион признается несостоявшимся в случаях, если:

Причина	Следствие
По окончании срока подачи Заявок была подана только одна Заявка	Заявитель стал единственным участником и имеет право на заключения договора аренды по первоначальной стоимости
На основании результатов рассмотрения Заявок принято решение о допуске к участию в аукционе и признании Участником только одного Заявителя	
По окончании срока подачи Заявок не подано ни одной Заявки	Аукцион признается несостоявшимся и Администрация на свое усмотрение может распоряжаться участком. (повторно выставит на аукцион/передаст льготной категории граждан)
На основании результатов рассмотрения Заявок принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех Заявителей	
В случае если в течении 1 часа после начала проведения аукциона в электронной форме не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену Предмета аукциона	

Важно! В случае, когда на аукцион подали заявку несколько человек, но в момент проведения аукциона на электронной площадке находится один заявитель, то при наличии хотя бы одной ставки от него и отсутствия повышения этой ставки, заявитель будет признан победителем и имеет право на заключение договора аренды по сыгранной ставке аукциона.

Заключение

Друзья,

На прошлом уроке мы с вами разбирали как работать с постановлением о предварительном согласовании, а на этом уроке обсудили второй вариант положительного решения нашего вопроса - аукцион.

Аукцион зачастую это путь с наименьшим сопротивлением, т.к. все работы по образованию участка ложатся на плечи Администрации.

Учитывая статистику с сайта torgi.gov.ru и прямую зависимость между количеством разыгрываемых аукционов и конкуренции, “не так страшен черт, как его малюют”.

Ответственно относитесь к образованию земельных участков, внимательно отслеживайте появление ваших участков на сайте torgi.gov.ru, не пропускайте своих аукционов и тогда успеха не миновать.

Важно!

Благодарю Всех, кто заполняет формы оценки просмотренных уроков. Прошу и в этот раз не проходить мимо и найти время для заполнения формы.
С уважением, Салават Валишин

